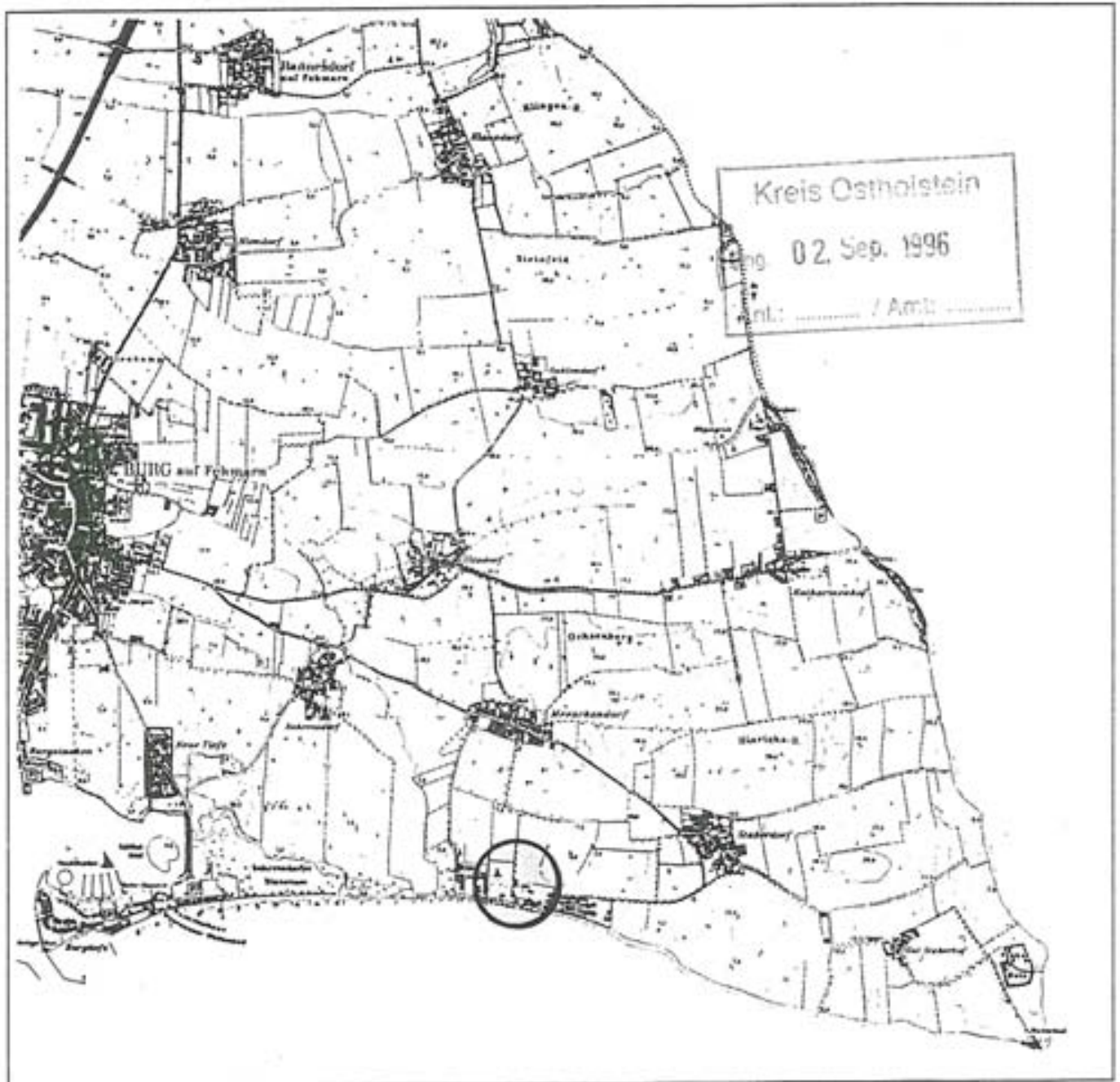


# GEMEINDE BANNESDORF AUF FEHMARN



eingestellt bei [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de)

## BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "Südstrand" südlich der Ortschaft Meeschendorf

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14  
"SÜDSTRAND" SÜDLICH DER ORTSCHAFT  
MEESCHENDORF**

Gemeinde Bannesdorf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14

**Auftraggeber:**

Gemeinde Bannesdorf auf Fehmarn  
Bürgermeister Büchler  
Amt Fehmarn  
23769 Burg auf Fehmarn

**Verfasser:**

RÜDIGER SCHWENCKE  
Dr.-Ing. Architekt und Stadtplaner  
An der Mauer 84  
23552 Lübeck  
☎ 0451 / 70 47 67

**BRIEN • WESSELS • WERNING GMBH**

Freie Landschaftsarchitekten BDLA  
Elisabeth-Haseloff-Straße 1      Manhagener Allee 57  
23564 Lübeck                              22926 Ahrensburg  
☎ 0451 / 610 68-0                          ☎ 04102 / 51234  
Fax 0451 / 610 68-33                      Fax 04102 / 59140

**Bearbeiter:**

Rüdiger Schwencke, Dr.-Ing. Architekt und Stadtplaner  
Raimund Weidlich, Dipl.-Ing. Landschafts- und Freiraumplanung

**erstellt:**

Lübeck, im September 1994 / März 1996

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes.....</b>	<b>1</b>
1.1	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	2
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeine Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Vorbereitende Bauleitplanung und sonstige rechtliche Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Bestandsaufnahme.....</b>	<b>5</b>
5.1	Bestand Campingplatz .....	5
5.2	Naturräumliche Gegebenheiten.....	11
5.3	Grundbesitz .....	12
<b>6</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>12</b>
6.1	Nutzungen .....	12
6.2	Erschließung.....	15
6.2.1	Hauptanbindung.....	15
6.2.2	Innere Erschließung.....	16
6.2.3	Ruhender Verkehr.....	16
6.2.4	Wanderweg.....	17
6.3	Ver- und Entsorgung .....	17
6.3.1	Stromversorgung .....	17
6.3.2	Wasserversorgung.....	17
6.3.3	Schmutzwasserentsorgung.....	17
6.3.4	Müllentsorgung .....	18
6.3.5	Löschwasserversorgung .....	18
6.3.6	Notdurchfahrt für Rettungsfahrzeuge.....	19
6.4	Grünordnung .....	19
6.4.1	Private Grünflächen .....	19
6.4.2	Öffentliche Grünflächen .....	19
6.4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	19
6.4.4	Anpflanzungs- und Bindungsgebote für Bäume und Sträucher.....	20
6.4.5	Grünordnungsplan .....	20
<b>7</b>	<b>Statistik.....</b>	<b>21</b>
7.1	Flächenbilanz .....	21
7.2	Geplante Bebauung .....	21
<b>8</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Plandurchführung.....</b>	<b>21</b>
9.1	Genehmigung.....	21
9.2	Zeitlicher Ablauf.....	22
<b>10</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>22</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage im Raum .....	3
Abb. 2: Bestand/Ausweisung im B-Plan .....	13

## Photoverzeichnis

Photo 1: Spielwiese und Haupteinschließung im Bereich der Anmeldung .....	6
Photo 2: Blick in ein Standplatzquartier im westlichen Teil des Campingplatzes .....	6
Photo 3: Blick in ein Standplatzquartier im östlichen Teil des Campingplatzes. Die Standplätze links liegen innerhalb von 50 m bis zur Wasserlinie. ....	7
Photo 4: Dieselbe Fläche wie Photo 3 nach der Campingsaison.....	7
Photo 5: Sport und Spiel im Nord-Westen des Campingplatzes.....	8
Photo 6: Die Grenzlinie von Acker (links) und Campingplatz.....	8
Photo 7: Wanderweg von Burgtiefe nach Staberhuk.....	9
Photo 8: Zu schmal ist die Düne ausgebildet, um Pflanzen und Tieren Lebensraum zu geben .....	9
Photo 9: Blick von der Düne am Campingplatz nach Burgtiefe .....	10
Photo 10: Der Strand am Campingplatz.....	10

## 1 Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Aufgrund des günstigen Klimas und der langen Küstenlinie ist Fehmarn für Bade- und Wassersportler besonders attraktiv; die Insel ist unter anderem deshalb ein beliebtes Ausflugs- und Urlaubsziel geworden, wodurch entlang der Küste auch mehrere Campingplätze entstanden sind. Die Campingplätze sind bauplanungsrechtlich teilweise noch nicht in ihrem Bestand gesichert.

Der langfristige Bestand dieser Plätze, zu denen auch der Campingplatz Südstrand bei Meeschendorf zählt, kann nur über die Bauleitplanung erfolgen. Damit kann auch die bisher unzureichende Eingliederung des Campingplatzes Südstrand in die Landschaft und seine grünordnerische Gestaltung geregelt werden.

Zur Zeit befindet sich ein Teil des Campingplatzes Südstrand im nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein definierten Gewässer- und Erholungsschutzstreifen. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes muß der Campingplatzbesitzer seine Standplätze aus diesem Schutzstreifen verlegen. Gleichzeitig mit der Umlegung beabsichtigt der Besitzer eine Erweiterung der Standplatzkapazität von derzeit 400 auf 442 für Wohnwagen und 16 für Wohnmobile.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 14 ist also erforderlich, um die aus Gründen des Küsten- und Landschaftsschutzes sowie des allgemeinen Erholungswesens notwendige Nutzungsänderung von Flächen und die damit verknüpfte Erweiterung des Campingplatzes bauleitplanerisch zu sichern.

Nach § 7 (2) Nr. 3 LNatSchG gilt die Anlage oder wesentliche Änderung von Campingplätzen als Eingriff in Natur und Landschaft. Nach §§ 8 und 8a LNatSchG sind dabei Beeinträchtigungen der Natur so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen; nicht oder nicht vollständig ausgleichbare Eingriffe sind gleichwertig bzw. möglichst ähnlich zu ersetzen.

Im Geltungsbereich des B-Planes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ferner werden die erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung sowie zur Durchgrünung des Campingplatzes festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des B-Planes wird gleichzeitig ein Grünordnungsplan erstellt, in dem die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die landschaftliche Einbindung des Campingplatzes sowie die Durchgrünung festgelegt sind.

Der Bebauungsplan enthält alle Inhalte des Grünordnungsplanes, soweit sie auf der Grundlage des § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) festsetzbar sind. Dadurch werden die grünordnerischen Maßnahmen auf der Grundlage des § 1 (5) Nr. 7 BauGB bauleitplanerisch gesichert. Der Grünordnungsplan ist als Anlage Teil der Begründung zum B-Plan Nr. 14.

Die Ausweisung von Standplätzen sowie alle notwendigen Einrichtungen - sanitäre Anlagen, Kinderspielplatz, Brandschutz usw. - und ihre Anordnung innerhalb des Campingplatzes richten sich nach der Landesverordnung über das Zelt- und Campingplatzwesen (Zelt- und Campingplatzverordnung) vom 7. Januar 1983, geändert durch Landesverordnung vom 1. März 1988.

## 1.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Nach Aussage des Landesraumordnungsplanes (1979) zählt das Plangebiet zu den Gestaltungsräumen des Fremdenverkehrs. Gestaltungsräume haben relativ gute infrastrukturelle Voraussetzungen für eine Eigenentwicklung. Hier ist eine ausgewogene Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs anzustreben. Dabei sollte vorrangig auf den vorhandenen mittelständischen Entwicklungen aufgebaut werden.

Unter Ziffer 7.7 (3) 'Grundsätze bei Planung, Anlage und Betrieb von Campingplätzen' heißt es unter Punkt b): "Das Landschaftsbild ist durch die Wahl geeigneter, nicht weithin sichtbarer Standorte sowie durch eine landschaftsgerechte Umpflanzung und Grüngliederung der Plätze zu wahren." In Punkt c) beschreibt der Landesraumordnungsplan die Notwendigkeit einer Grüngliederung und den Schutz der Küste: "Größere Zelt- und Campingplätze sind [...] in sich durch Freiflächen zu unterteilen; sie dürfen sich nicht bandartig entlang den Küsten und Ufern hinziehen, sondern sollen in die Tiefe gestaffelt werden. Soweit sich Zelt- und Campingplätze noch auf dem Meeresstrand, auf Strandwällen oder auf Dünen befinden, sollen sie aus Gründen des Küstenschutzes und des Landschaftsschutzes sowie des allgemeinen Erholungswesens auf weiter landeinwärts gelegene Flächen verlagert werden."

Im Regionalplan (1976) heißt es unter Punkt 6.5.7: "In den Fremdenverkehrsordnungs- und -gestaltungsräumen des Planungsraumes soll vorrangig die Ausstattung bestehender Zeltplätze sowie deren Einbindung in die Landschaft durch Eingrünung verbessert werden."

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km südlich der Ortschaft Meeschendorf. Das Plangebiet grenzt im Osten an die Ferienresidenz Staberdorf, verläuft von der nord-westlichen Ecke der Ferienresidenz aus 30 m nach Osten, biegt dann in einem rechten Winkel 210 m nach Norden um dann in einem rechten Winkel auf den Knick an der Zufahrtsstraße zum Campingplatz zu treffen. Entlang der Westseite der Zufahrtsstraße verläuft die Grenze 40 m nach Süden, knickt dann in einem rechten Winkel 190 m nach Westen und trifft auf die Grenze zum Campingplatz Europa. Danach folgt sie 300 m der Grenze zum Campingplatz Europa, verläuft von dort in einem rechten Winkel entlang der Uferlinie bis zur Ferienresidenz

eingestellt bei [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de)



ABB. 1

LAGE IM RAUM

Staberdorf und knickt dann in einem rechten Winkel 130 m nach Norden bis zur nordwestlichen Ecke der Ferienresidenz (vgl. Abbildung 1).

Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde weiter gezogen als es die unmittelbaren baulichen Belange erfordern. Dadurch werden die flächenmäßigen Voraussetzungen für Maßnahmen und Regelungen geschaffen, die der Zielsetzung der Grünordnungsplanung dienen. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 16,8 ha.

Sämtliche Flächen des B-Planes liegen auf dem Flurstück 10/1; ausgenommen ist ein Teil des Dünenstreifens, der auf dem Flurstück 15/1 liegt.

### 3 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Gemäß den Bestimmungen des § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan (B-Plan) enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich; er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Umsetzung des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Gemäß § 1 (5) Nr. 7 BauGB werden die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan berücksichtigt.

Aufgrund des § 9 (8) BauGB ist dem B-Plan eine Begründung beizufügen; in dieser sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des B-Planes darzulegen. Der Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 14 ist als Anlage Teil dieser Begründung.

Am 17.12.1992 beschloß die Gemeindevertretung Bannesdorf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 für das Gebiet des Campingplatzes "Südstrand" südlich der Ortschaft Meeschendorf.

### 4 Vorbereitende Bauleitplanung und sonstige rechtliche Vorgaben

Im Flächennutzungsplan (F-Plan) von 1973 sind für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Campingplatz, Flächen für die Landwirtschaft sowie nördlich der westlichen Platzhälfte eine Fläche für Wald dargestellt. Daneben weist der F-Plan die Grenze für den hochwassergefährdeten Niederungsbereich bei 3,50 m üNN aus.



Die Darstellungen des F-Planes sind den geänderten Planungsvorstellungen anzupassen; die erforderliche Änderung des F-Planes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes (11. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Das Plangebiet wird von zwei 11-kV-Freileitungen der Schlesweg überspannt: eine im Abstand von ca. 5 m parallel zur westlichen Grenze des Plangebietes; die zweite quert das Plangebiet im östlichen Teil von Süd-Ost nach Nord-West.

Für die letztgenannte ist nach Aussage der Schlesweg eine Erhöhung des Bodenabstandes des Leiterseiles auf mehr als 8 m erforderlich. Die Trasse ist außerdem von Gehölzpflanzungen mit natürlichen Wuchshöhen von über 5 m freizuhalten. Bei Standplätzen ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 5 m zu den abgestellten Wohnwagen einzuhalten.

## 5 Bestandsaufnahme

### 5.1 Bestand Campingplatz

Der Betrieb des Campingplatzes südlich Meeschendorf wurde Ende der 60er Jahre aufgenommen und ist eine Folge der Fremdenverkehrsentwicklung auf Fehmarn. Die Photos auf den folgenden Seiten vermitteln einen Eindruck der Platzsituation während und nach der Campingplatzsaison.

Auf dem Platz befinden sich derzeit 400 Standplätze mit einer Mindestgröße von 80 und 100 m<sup>2</sup>; rund 50% dieser Plätze werden als Dauercampingplätze vermietet; Winterstandplätze gibt es keine, so daß der Platz ab 1. November geräumt ist.

Es sind folgende Gebäude auf dem Campingplatz vorhanden:

- 2 Gebäude mit sanitären Anlagen,
- 1 Gebäude zur Anmeldung,
- 1 Gebäude mit einer Sauna,
- 1 Gebäude mit SB-Markt und
- 1 Geräteschuppen.

Alle Gebäude sind eingeschossig. Die Außenwandflächen bestehen überwiegend aus hellem Kalksandstein; die Dächer sind flach geneigt und weisen Materialien aus dunklem Farbton auf.

Der Betreiber hält auf dem bestehenden Campingplatz eine komplette Naßzelle für Rollstuhlfahrer, eine behindertengerechte Toilette, Waschbecken und eine Dusche vor. Alle Objekte sind mit den nötigen Handgriffen, Armaturen und Sitzgelegenheiten versehen.

Der Campingplatz ist vom 1. April bis 31. Oktober geöffnet.



Photo 1: Hapterschließungsweg von Nord nach Süd



Photo 2: Blick in ein Standplatzquartier im westlichen Teil des Campingplatzes



Photo 3: Blick in ein Standplatzquartier im östlichen Teil des Campingplatzes.  
Die Standplätze links liegen innerhalb von 50 m bis zur Wasserlinie.



Photo 4: Dieselbe Fläche wie Photo 3 nach der Campingsaison

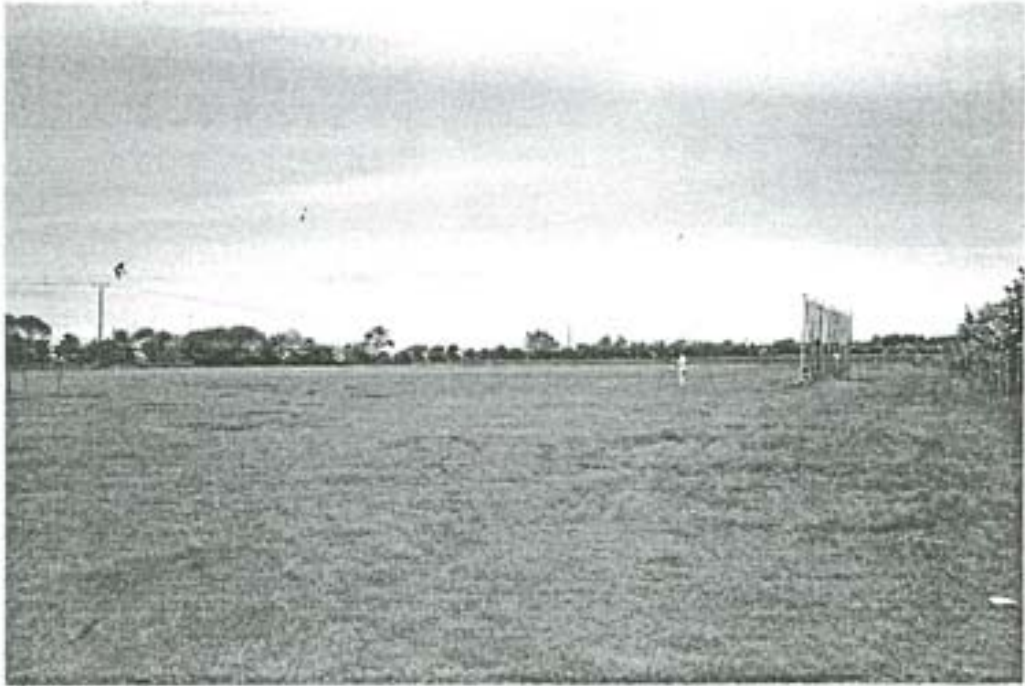


Photo 5: Sport und Spiel im Nord-Westen des Campingplatzes



Photo 6: Die Grenzlinie von Acker (links) und Campingplatz



Photo 7: Der Wanderweg von Burgtiefe nach Staberhuk



Photo 8: Zu schmal ist die Düne ausgebildet, um Pflanzen und Tieren Lebensraum zu geben



Photo 9:  
Blick von der Düne  
am Campingplatz  
nach Burgtiefe



Photo 10: Der Strand am Campingplatz

Ein Viertel der Standplätze befindet sich innerhalb eines 50 m breiten Streifens, der vor Inkrafttreten des Landesnaturschutzgesetzes im Juni 1993 als Erholungsschutzstreifen definiert war. Mehr als die Hälfte der Standplätze, 1 Gebäude mit sanitären Anlagen sowie die Gebäude mit Anmeldung und Sauna befinden sich innerhalb des 100 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens nach LNatSchG. Eine Verlegung dieses Teils des Platzes wäre für den Besitzer eine unbillige Härte. Gemäß § 11 (3) Nr. 2 LNatSchG ist in solch einem Fall eine Ausnahme von dieser Regelung zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

Bereits heute sind 220 von 400 Standplätzen mit Leitungen für Trink- und Abwasser ausgestattet. Der Campingplatz ist an die Großkläranlage in Burg angeschlossen.

Die Zufahrt zum Platz erfolgt über einen 5,50 m breiten asphaltierten - zunächst öffentlichen - Weg aus Meeschendorf, der ab 600 m vor dem Campingplatz ein Privatweg ist.

Die Fahrwege auf dem Platz entsprechen den Vorschriften der Zelt- und Campingplatzverordnung: die Hauptwege sind mindestens 5,50 m, die Nebenwege mindestens 3 m breit. Die Hauptwege sind teilweise asphaltiert, ansonsten haben sie eine wassergebundene Decke.

Der Platz ist zur Zeit nur stellenweise durch Schutzpflanzungen in die Landschaft eingebunden und nur teilweise durch Strauch- und Baumpflanzungen untergliedert.

Sport- und Spielplätze sind für alle Altersklassen vorhanden; zum Teil sind die Standplätze durch Pflanzungen von anderen Nutzungen (Sport, Spiel, Landwirtschaft) abgetrennt.

Das Angebot an Stellplätzen für Besucher übersteigt die nach der Zelt- und Campingplatz-Verordnung vorgeschriebene Anzahl von mindestens 16 für 400 Standplätze.

## 5.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Höhen des Planungsraumes bewegen sich zwischen +/- 0 und ca. 5,80 m üNN. Das Gebiet steigt von Süd-Westen nach Nord-Osten leicht an; die höchste Lage befindet sich mit 5,77 m üNN im Nord-Osten des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt im Bereich des 'nassen Waldbodens (Gley, Semigley, Pseudogley)'. Der Oberboden ist sandiger (sandiger Lehm) und ärmer an Tonbestandteilen als der Unterboden. Im Mittel liegen die höchsten Wasserstände nur ca. 0,50 m unter Flur, die niedrigsten nur ca. 2,30 m unter Flur.

Der Generalplan Küstenschutz weist für das Plangebiet eine hochwassergefährdete Niederung unter 3,00 m üNN aus.

Neben der Campingplatz-Nutzung werden die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes intensiv ackerbaulich genutzt oder sind Bestandteil des Dünen- und Strandbereiches.

Ein parallel zur Zufahrt verlaufender Graben zur Entwässerung der nördlich gelegenen Ackerflächen unterquert das Plangebiet und mündet im Strandbereich in die Ostsee.

Der Strand und die Dünen sind heute im wesentlichen stark anthropogen beeinflusst. Aufgetragener Boden, angepflanzte, fremde Gehölze und Stauden sowie Trittschäden durch Feriengäste und Spaziergänger haben die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften dieses Küstenbereiches erheblich verändert.

Der Wanderweg V Burgtiefe - Staberhuk verläuft hier auf dem Dünenkamm und verstärkt somit die genannten Belastungen.

### 5.3 Grundbesitz

Das Flurstück 10/1 befindet sich im Besitz eines Privat-Eigentümers; das Flurstück 15/1 wird vom Katasteramt Oldenburg unter 'Nicht ermittelter Eigentümer' geführt.

## 6 Planungskonzept

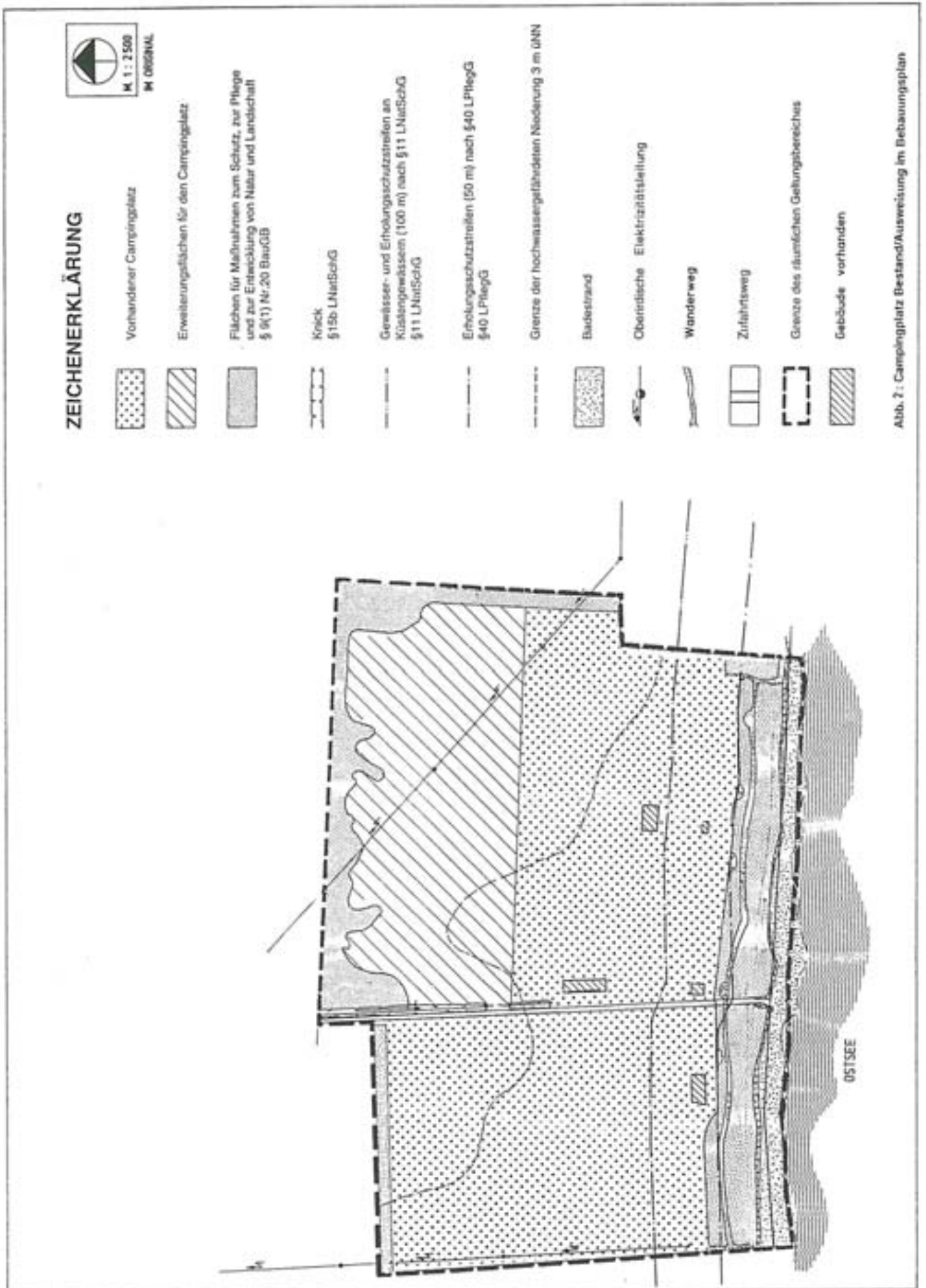
### 6.1 Nutzungen

Gemäß § 10 (1) BauNVO wird der Campingplatz als Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen.

Das Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen ist nur als Sommercamping innerhalb der Zelt- und Campingsaison vom 1. April bis zum 31. Oktober vorgesehen (§ 18 Zelt- und Campingplatzverordnung). Die Benutzung außerhalb der Zelt- und Campingsaison ist nicht zulässig. Der Verbleib der Wohnwagen außerhalb der Zelt- und Campingsaison liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Eigentümers. Es ist darauf zu achten, daß die Wohnwagen ordnungsgemäß im Winterlager eingestellt werden.

Aus dem Gewässer- und Erholungsschutzstreifen werden insgesamt ca. 1,1 ha aus der jetzigen Campingplatz-Nutzung herausgenommen. Nördlich der östlichen Platzhälfte werden insgesamt ca. 3,5 ha Erweiterungsfläche neu als Sondergebiet - das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Campingplatz - ausgewiesen (siehe Abbildung 2). Aufgrund dieser Umlegung von Standplätzen wird im westlichen Teil des Campingplatzes ein bis zu 70 m breiter, im östlichen Teil ein 50 m breiter Gewässer- und Erholungsschutzstreifen geräumt.





Die Standplätze werden durch Wohnwagen belegt. Gemäß § 2 der Zelt- und Campingplatzverordnung sollen einzelne Standplätze mindestens 75 m<sup>2</sup> groß sein, wenn die Pkw auf dem Standplatz abgestellt werden.

Im vorhandenen Platzteil werden Plätze mit Mindestgrößen zwischen 80 und 100 m<sup>2</sup> festgesetzt, im Umlegungsteil haben alle Plätze eine Größe von mindestens 100 m<sup>2</sup>.

Der Campingplatz von ca. 13,5 ha teilt sich wie folgt auf:

- Standplätze (Platzzahl x Mindestgröße)	ca. 42.526 m <sup>2</sup>	31,5 %
- Fläche über Mindestgröße der Standplätze	ca. 14.729 m <sup>2</sup>	10,9 %
- Erschließungswege	ca. 22.400 m <sup>2</sup>	16,6 %
- Grünflächen (Spielplätze usw.)	ca. 27.400 m <sup>2</sup>	20,3 %
- Durchgrünung (ohne Einzelbäume und ohne Standplatzbegrünung)	ca. 17.800 m <sup>2</sup>	13,1 %
- Versorgungsanlagen	ca. 280 m <sup>2</sup>	0,2 %
- Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.750 m <sup>2</sup>	1,3 %
- Stellplätze für Besucher	ca. 5.520 m <sup>2</sup>	4,1 %
- Löschwasserteich	ca. 475 m <sup>2</sup>	0,4 %
- Sonstige Flächen	ca. 2.120 m <sup>2</sup>	1,6 %
<b><u>Gesamt</u></b>	<b><u>ca. 135.000 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>100 %</u></b>

Die Quote an Dauergästen liegt z.Zt. bei 50% und stellt für den Campingplatzbetreiber gegenwärtig wirtschaftlich einen vernünftigen Anteil dar. Aus diesem Grund wird der Betreiber diese Quote beibehalten. Wie sich dieses Optimum zukünftig entwickelt, läßt sich heute nicht absehen. Sollte das Verhältnis von Dauer- zu Touristikplätzen 60:40 in Zukunft für ihn wirtschaftlich günstiger sein, so würde der Betreiber diese erhöhte Zahl an Dauerplätzen vorhalten wollen.

Aufgrund des immer höheren Nutzungsdruckes durch Wohnmobilisten ist die Berücksichtigung von Wohnmobilen bei der Planung von Campingplätzen erforderlich. Deshalb werden westlich der Einfahrt zum Campingplatz 16 Standplätze für Wohnmobile ausgewiesen, zu denen eine Zufahrt jederzeit möglich ist. Der Zugang von diesen Wohnmobil-Standplätzen zu den übrigen Teilen des Campingplatzes ist nur zu Fuß möglich.

Darüber hinaus werden nördlich der heutigen Anmeldung 20 Standplätze für Boote (Jollen) ausgewiesen.

Die Belegung des Campingplatzes teilt sich wie folgt auf:

- ca. 92,5% Wohnwagen,
- ca. 3,3% Wohnmobile.
- ca. 4,2% Boote (Jollen),

Die maximale Belegung der Standplätze bemißt sich im einzelnen auf:

- Wohnwagen	442 Einheiten	40.020 m <sup>2</sup>
- Wohnmobile	16 Einheiten	1.873 m <sup>2</sup>
- Boote (Jollen)	20 Einheiten	633 m <sup>2</sup>

---

<u>Gesamt</u>	<u>478 Einheiten</u>	<u>42.526 m<sup>2</sup></u>
---------------	----------------------	-----------------------------

Für die geplante Neubebauung bzw. möglichen Erweiterungsbauten sind nach § 9 (1) Nm. 1 und 2 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- Zahl der Vollgeschosse: eins (I);
- Maximale Grundfläche für bauliche Anlagen;
- Offene Bauweise;
- Außenwandflächen von Gebäuden sind überwiegend aus hellem Kalksandstein herzustellen;
- Dächer sind mit einer Neigung von höchstens 25° auszubilden. Es ist Material aus dunklem Farbton zu verwenden.

Neben dem Bau eines Gebäudes für eine neue Anmeldung beabsichtigt der Betreiber, im derzeitigen Gebäude mit dem SB-Laden noch Freizeiträume (Gemeinschaftsräume mit Ausschank-Möglichkeiten) und ein kleines Restaurant für die Campinggäste einzurichten.

Bei der Gründung von Bauten ist eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers zu vermeiden. Die Unterkellerung von Bauten ist so herzustellen, daß der Grundwasserspiegel umgehend nach der Bauausführung seinen ursprünglichen Stand erreicht.

## 6.2 Erschließung

### 6.2.1 Hauptanbindung

Nach § 4 der Zelt- und Campingplatzverordnung muß ein Campingplatz an eine befahrbare öffentliche Straße angeschlossen sein. Vom Campingplatz bis Meeschendorf ist die Zufahrtsstraße etwa auf eine Länge von 600 m privat, danach ist die Straße öffentlich und stößt in Meeschendorf an die Landesstraße von Burg über Meeschendorf nach Staberdorf.

Der Ausbauzustand der Landesstraße (L 209) und der Zufahrt von der Landesstraße zu den Campingplätzen 'Europa' und 'Südstrand' ist für Fußgänger und Radfahrer zur Zeit äußerst unbefriedigend: es gibt hier keinen Fuß- und Radfahrweg. Hier ist insgesamt eine Lösung zugunsten der schwächeren Verkehrsteilnehmer durch den Bau von Fuß- und Radwegen erforderlich. Für die Landesstraße 209 ist dahingehend eine Entscheidung vom Land Schleswig-Holstein zu treffen, für die Zufahrt zu den Campingplätzen ist ein Gesamtkonzept in Abstimmung zwischen der Gemeinde und den Privateigentümern zu erstellen. Diese Entscheidung für den Bau sollte sobald als möglich getroffen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes hat die Zufahrt insgesamt die erforderliche Breite von 5,50 m (3,50 m Asphaltstreifen und 2 m breites Bankett). Die endgültige Gestaltung der Zufahrt - einschließlich eines ausreichend breiten Fuß- und Radweges - innerhalb des B-Plan-Gebietes richtet sich nach dem von der Gemeinde Bannesdorf zu erstellenden Gesamtkonzept.

Auf dem Zufahrtsweg und ab Höhe der Schranke zum Campingplatz werden für den Erschließungsweg bis zu seinem südlichen Ende, für die davon abzweigenden - parallel zur Küstenlinie - verlaufenden Haupterschließungswege sowie für die von Nord nach Süd verlaufenden Strandzugänge folgende ordnungsbehördlichen Regelungen getroffen:

- Fahrrecht für die Bundeszollverwaltung;
- Fahrrecht für die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung Lübeck;
- Fahrrecht für das Amt für Land- und Wasserwirtschaft (ALW);
- Fahrrecht für den Zweckverband Ostholstein (ZVO);
- Fahrrecht für den Katastrophenschutz;
- Fahrrecht für die Campingplatzbenutzer und -besucher;
- Gehrecht für die Allgemeinheit.

Die Kontrolle über die Nutzung dieses Weges obliegt dem Campingplatz-Betreiber. Zu diesem Zweck ist er berechtigt, eine Schranke aufzustellen.

### 6.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Campingplatzes besteht aus Haupterschließungs-  
wegen mit 5,50 m Fahrbahnbreite sowie Wegen zur Nebenerschließung mit einer  
Breite von 3,00 m.

### 6.2.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Pkw befinden sich auf dem jeweiligen Standplatz. Durch die maximale Gesamtbelegung von 442 Standplätzen für Wohnwagen sind nach § 8 Zelt- und Campingplatz-Verordnung mindestens 18 Besucher-Stellplätze für Pkw nachzuweisen. Dieser Nachweis wird mit der Bereitstellung der bereits bestehenden Stellplätze westlich des Zufahrtsweges erbracht.

Für die Besucher des Badestrandes, die keine Gäste auf dem Campingplatz sind, werden 20 öffentliche Pkw-Parkplätze ausgewiesen; darüber hinaus wird ein öffentlicher Abstellplatz für Fahrräder eingerichtet. Die äußere Erschließung dieser öffentlichen Flächen ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Campingplatz-Betreiber zu regeln.

#### **6.2.4 Wanderweg**

Der zum Schutz der Düne ins Landesinnere verlegte Wanderweg V Burgtiefe - Staberhuk, der auf dem privaten Grundstück des Betreibers verläuft wird mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und einem Fahrrecht für den Katastrophenschutz belastet. Die Dünen werden zum Wanderweg abgezäunt, um das Betreten der trittempfindlichen Dünen zu verhindern.

Die vom Wanderweg zum Strand verlaufenden Dünenwege werden in Form von Bohlenwegen angelegt.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

#### **6.3.1 Stromversorgung**

Die Versorgung des Campingplatzes mit Strom erfolgt durch die Schlesweg über eine im Westen des Plangebietes verlaufende 11-kV-Freileitung.

Die Stromverteilung auf dem Platz erfolgt über ein betriebseigenes Netz unter Beachtung einschlägiger Vorschriften. Standplätze werden über vorhandene Anschlußkästen beschickt.

#### **6.3.2 Wasserversorgung**

Der Campingplatz ist über eine betriebseigene Leitung an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Burg auf Fehmarn angeschlossen. Die Hauptversorgungsleitung des Wasserbeschaffungsverbandes endet an der östlichen Planungsgrenze auf Höhe der Ferienresidenz Staberdorf. Von da an versorgt ein betriebseigenes Leitungsnetz den Campingplatz.

Für die Wasserversorgung der Umlegungs-/Erweiterungsflächen wird der neue Teil des Platzes an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Sämtliche Standplätze im neuen Platzteil erhalten einen eigenen Trinkwasseranschluß.

Nach Aussage des Wasserbeschaffungsverbandes Fehmarn ist für den erweiterten Platz die Trinkwasserversorgung gewährleistet; zusätzlich können die in der Zelt- und Campingplatzverordnung geforderten 24 m<sup>3</sup>/h zur Löschwasserversorgung bereitgestellt werden.

#### **6.3.3 Schmutzwasserentsorgung**

Der Campingplatz ist an die Großkläranlage in Burg angeschlossen. Die Abwässer des Campingplatzes werden der Schmutzwasserleitung zugeführt, die vom

Zweckverband Ostholstein (ZVO) unterhalten wird. Von da an gelangt das Schmutzwasser über das Leitungsnetz des Zweckverbandes zur Kläranlage. Die Anschlußleitung für den Campingplatz quert im Abstand von 20-30 m parallel zur Gewässerlinie das Plangebiet von Ost nach West. Nach Aussage des Zweckverbandes ist die verbandseigene Schmutzwasserleitung für die Erweiterung des Campingplatzes ausreichend dimensioniert.

Zur Absicherung von Grundstücksmitbenutzungen wird ein Streifen von 5,0 m Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über der Leitung zugunsten des ZVO festgesetzt. Für den selten eintretenden Fall eines Defektes der Leitung ist der Zugang zu den schadhafte Leitungsabschnitten über den Campingplatz durch Schnitt und - eventuell teilweise Beseitigung - der geplanten Sträucher möglich.

Die Standplätze der Umlegungs-/Erweiterungsflächen erhalten eigene Abwasseranschlüsse an das betriebseigene Abwassernetz.

Für die Besitzer von Campingtoiletten bietet der Betreiber des Campingplatzes ein vom Umweltschutzverein 'Rettet die Nordsee e.V.' empfohlenes, umweltfreundliches Zusatzmittel an; durch Aushänge und das Angebot in dem platz-eigenen SB-Laden sollen die Camper über diese umweltfreundliche Alternative aufgeklärt und zur Benutzung angeregt werden.

#### **6.3.4 Müllentsorgung**

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein sichergestellt. Auf dem Campingplatz werden geschlossene Müllcontainer sowie Sammelbehälter für Altglas an zentraler Stelle, gegenüber der neuen Anmeldung, ausgewiesen.

#### **6.3.5 Löschwasserversorgung**

Innerhalb der Umlegungsfläche wird ein Löschwasserteich mit Entnahmeschächten eingerichtet. Der Teich hat ein Fassungsvermögen von ca. 600 m<sup>3</sup>. Bei der Herstellung des Löschwasserteiches ist die DIN 14 210 zu beachten. Darüber hinaus gelten die im Grünordnungsplan dargestellten Festlegungen. Der während der Zelt- und Campingplatzsaison absinkende Grundwasserspiegel (bis über 1 m unter Geländeniveau) erfordert das Abdichten der Teichsohle, damit die Bestimmungen der DIN 14 210 erfüllt werden. Zur Abdichtung der Sohle sind mineralische Dichtungen zu verwenden.

Die Entnahme von Wasser durch die Ufervegetation und die Verdunstung erfordern einen Teichzulauf. Der Löschwasserteich kann mit Wasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Burg auf Fehmarn wieder aufgefüllt werden.

Auf dem Campingplatz befindet sich zur Zeit kein Hydrant. Die nächst gelegene Hydrantenleitung endet am Wendehammer der Ferienresidenz Staberdorf; dieser Hydrant ist jedoch vom Campingplatz aus nicht zu erreichen. Zusätzlich zum Löschwasserteich wird deshalb von diesem Hydranten aus eine Hydrantenleitung

gelegt und auf dem Platz 2 Hydranten neu installiert: einer im Bereich der neuen Anmeldung, der zweite in Richtung Ferienresidenz Staberdorf. Die genauen Standorte werden mit der Feuerwehr abgesprochen.

#### **6.3.6 Notdurchfahrt für Rettungsfahrzeuge**

Ein abgesperrtes Tor verhindert die freie Durchfahrt bzw. den freien Durchgang vom Campingplatz zur Ferienresidenz Staberdorf. Durch die Übergabe von Schlüsseln an die Rettungsdienste ist die Durchfahrt im Notfall gewährleistet.

### **6.4 Grünordnung**

#### **6.4.1 Private Grünflächen**

Die gemäß § 9 Zelt- und Campingplatzverordnung notwendigen Spiel- und Sportflächen werden als private Grünflächen ausgewiesen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

Zusätzlich zu den Spiel- und Sportflächen wird in der nördlichen Grünzone der östlichen Platzhälfte ein Badeplatz mit Schwimmbecken eingerichtet.

#### **6.4.2 Öffentliche Grünflächen**

Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird der Strand als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Der Badestrand stellt nach § 35 LNatSchG eine Sondernutzung dar und wird dementsprechend gekennzeichnet.

#### **6.4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegen folgende Ziele zugrunde:

- Minderung der vom Campingplatz ausgehenden Landschaftsbild-Beeinträchtigungen durch eine mindestens 10 m breite Sichtschutzpflanzung;
- Ausgleich der durch die Umliegung/Erweiterung in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen und der vom Campingplatz ausgehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts;
- Erhöhung der ökologischen Vielfalt und der Wertigkeit durch Schaffung bzw. Entwicklung verschiedener Biotoptypen;
- Verlegung des Wanderweges um ca. 15 m aus dem ökologisch empfindlichen Bereich der Düne ins Landesinnere.

Die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

sichern die in § 1 (5) Nr. 7 BauGB geforderten umweltrelevanten Belange bauleitplanerisch ab.

#### **6.4.4 Anpflanzungs- und Bindungsgebote für Bäume und Sträucher**

Die nach § 9 (1) BauGB festgesetzten Pflanzgebote stellen eine grünordnende Festsetzungsmöglichkeit dar. Die Pflanzgebote sollen dem Sondergebiet Campingplatz einen bestimmten Charakter geben und einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft gewährleisten. Darüber hinaus übernehmen die ausgewiesenen Pflanzgebote Sicht- und Windschutzfunktionen.

Die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sichert die vorhandenen Grünstrukturen im Planungsraum.

#### **6.4.5 Grünordnungsplan**

Ergänzend zu den Festsetzungen im B-Plan Nr. 14 wird ein Grünordnungsplan als Anlage zur Begründung des B-Planes Nr. 14 mit folgenden Inhalten und Zielen festgestellt:

- Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, insbesondere innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens;
- Darstellung der möglichen Auswirkungen durch den Campingplatz auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild;
- qualitative und quantitative Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft;
- Konkretisierung der im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
- Festsetzung der Arten, Qualitäten und der Pflanzweise der im B-Plan ausgewiesenen Pflanzgebote;
- Darstellung aller sonstigen naturschutz- und landschaftsbildrelevanten Festsetzungen im B-Plan.



## 7 Statistik

### 7.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

- Sondergebiet Campingplatz	ca. 13,5 ha	80,4 %
- öffentliche Grünflächen	ca. 0,5 ha	3,0 %
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (alle Flächen im privaten Eigentum)	ca. 2,8 ha	16,6 %
<u>Gesamt</u>	<u>ca. 16,8 ha</u>	<u>100%</u>

### 7.2 Geplante Bebauung

Im Plangebiet entstehen Gebäude mit folgenden Grundflächen

- Anmeldung	ca. 130 m <sup>2</sup>
- Freizeithaus	ca. 130 m <sup>2</sup>
- Restaurant	ca. 150 m <sup>2</sup>

## 8 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind voraussichtlich nicht erforderlich. Die Ordnung der Grundstücke erfolgt durch einen Veränderungsnachweis, da das Gelände sich in einer Hand befindet.

## 9 Plandurchführung

### 9.1 Genehmigung

Auf der Grundlage von § 8 (2) BauGB ist die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 (3) BauGB in einem Parallelverfahren abzuwickeln.

Nach § 36 (4) LNatSchG ist der Campingplatz durch die Untere Naturschutzbehörde genehmigen zu lassen.

Gemäß § 36 (6) LNatSchG dürfen der Umliegungs-/Erweiterungsteil des Campingplatzes erst in Betrieb genommen werden, wenn die zuständige Behörde einen Abnahmeschein ausgestellt hat. An diesen Abnahmeschein ist die Umsetzung der

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (vergleiche Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 14) entsprechend Kapitel 8.2 als auflösende Bedingung geknüpft.

Die Sondernutzungen am Meeresstrand sind nach § 35 LNatSchG genehmigen zu lassen.

## 9.2 Zeitlicher Ablauf

Die Umlegung/Erweiterung der Standplätze erfolgt in 1 Bauabschnitt. Die Umsetzung der Pflanzgebote und der landschaftspflegerischen Maßnahmen hat parallel zur Fertigstellung der Erschließung zu erfolgen.

## 10 Kosten

Der Campingplatz wird privat betrieben. Die für die Umlegung vorgesehenen landwirtschaftlichen Flächen sind im Familienbesitz des Betreibers, so daß hier keine Kosten für den Erwerb der Flächen entstehen. Daher entstehen der Gemeinde hierbei auch keine Kosten.

Die infolge der Umlegung der Standplätze entstehenden Kosten hauptsächlich für

- Einrichtung der Standplätze,
- Verlegen der Leitungen zur Strom- und Wasserversorgung,
- Verlegen der Leitungen zur Abwasserentsorgung,
- Verlegen des Wanderweges in den rückwärtigen Bereich,
- Herstellen der Dünenwege als Bohlenwege,
- Erhöhung der von Süd-Ost nach Nord-West verlaufenden 11-kV-Freileitung

trägt der Betreiber. Der Gemeinde entstehen hierbei keine Kosten.

Die öffentlichen Parkflächen für Pkw und Fahrräder, die Wartezone für Wohnwagengespanne sowie die Verkehrsfläche zur Erschließung des SO-Campingplatzgebietes werden vom Betreiber in Eigenregie erstellt. Die Übernahme der Kosten durch den Betreiber wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde geregelt. Daher entstehen der Gemeinde hierbei keine Kosten.

Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden wie folgt geschätzt:

### 1 Flächige Gehölzpflanzung

26.272 m<sup>2</sup> Gehölze liefern, Pflanzung einschl. vorbereitender Arbeiten, Pflege etc.  
1 Pflanze/m<sup>2</sup>

DM 6,00 DM 157.632,00

		<b>Übertrag</b>	<b>DM 157.632,00</b>
6.600 lfm	Gehölzfläche einzäunen	DM 12,00	DM 79.200,00
<b>2 Anpflanzung von Einzelbäumen</b>			
174 Stck	Pflanzgruben vorbereiten Gehölze liefern und pflanzen, Gehölzpflanzung mulchen und 2 Jahre pflegen	DM 400,00	DM 69.600,00
<b>3 Entwicklung des Dünensaums</b>			
5.600 m <sup>2</sup>	Pflanzen liefern, Pflanzung einschl. vorbereitender Arbeiten, Pflege etc.	DM 5,00	DM 28.000,00
630 lfm	südlich des verlegten Dünenwanderweges Holzzaun errichten	DM 12,00	<u>DM 7.560,00</u>
			DM 341.992,00
		+ 15% Mehrwertsteuer	<u>DM 51.298,80</u>
	<b>Gesamtkosten der Flächeneinrichtung</b>		<b><u>DM 393.290,80</u></b>

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen werden vom Betreiber in Eigenregie eingerichtet. Die Flächen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Familienbesitz des Betreibers, so daß hier keine Kosten für den Erwerb der Flächen entstehen. Der Gemeinde entstehen bei der Einrichtung der Ausgleichs- und Ersatzflächen somit keine Kosten.

Diese Begründung wurde gebilligt gemäß Beschluß der  
Gemeindevertretung vom

Der Hinweis des Kreises Ostholstein auf die zu unterlassende  
Düngung wird in den Bebauungsplan übernommen.

Burg auf Fehmarn, den 22. Juli 1996

  
Bürgermeister  


Lübeck, im Juli 1996

RÜDIGER SCHWENCKE  
  
ARCHITEKT UND STADTPLANER

  
BRIEN•WESELS•WERNING  
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BOLA